

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल

दशम् बोर्ड बैठक का कार्यवृत्त

तिथि : 22.09.2020 (दिन मंगलवार)
समय : 10:30 बजे पूर्वाह्न से अपराह्न 1:30 बजे
स्थान : एन0आई0सी0, नैनीताल (वीडियो कान्फ्रेंस)
फोन : 05942- 232800
फैक्स : 05942- 236042
e-mail I.D- secretaryldanainital@rediffmail.com

आज दिनांक 22 सितम्बर, 2020 दिन मंगलवार को जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल की दशम् बोर्ड बैठक वीडियो कान्फ्रेंस के माध्यम से एन0आई0सी0, नैनीताल में सम्पन्न हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नानुसार रही:-

- | | |
|--|------------------------|
| 1. श्री अरविन्द सिंह ह्यांकी, आयुक्त, कुमाऊँ मण्डल, नैनीताल | - अध्यक्ष |
| 2. श्री सविन बंसल, जिलाधिकारी, नैनीताल
(वीडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से) | - सदस्य |
| 3. श्री रोहित मीणा, उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल | - उपाध्यक्ष |
| 4. श्री बंशीधर तिवारी, उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
ऊधमसिंह नगर
(सचिव, आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून के प्रतिनिधि)
(वीडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से) | - सदस्य (पदेन) |
| 5. श्रीमती अनीता आर्य, मुख्य कोषाधिकारी, नैनीताल
(सचिव, वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून के प्रतिनिधि) | - सदस्य (पदेन) |
| 6. श्री एस0एम0श्रीवास्तव, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तराखण्ड,
देहरादून
(वीडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से) | - सदस्य (पदेन) |
| 7. श्री चन्द्र सिंह मर्तोल्या, नगर आयुक्त, नगर निगम, हल्द्वानी
(वीडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से) | - सदस्य (पदेन) |
| 8. श्री ओमपाल सिंह, अधीक्षण अभियन्ता, पेयजल निगम, नैनीताल
(प्रबन्ध निदेशक, उत्तराखण्ड पेयजल संशाधन एवं निर्माण निगम,
देहरादून के प्रतिनिधि) | - सदस्य |
| 9. श्री प्रमोद सिंह तोलिया, पार्षद, नगर निगम, हल्द्वानी
(वीडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से) | - सदस्य
(निर्वाचित) |

बैठक के संचालन एवं सहयोग हेतु उपस्थिति-

1. श्री पंकज कुमार उपाध्याय, सचिव, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल ।
2. श्री प्रतीक जैन, उपजिलाधिकारी, कोश्यांकुटौली/संयुक्त सचिव, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, क्षेत्रीय कार्यालय, गरमपानी ।
3. श्री सी0एम0 साह, परियोजना अभियन्ता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल ।
4. श्री सतीश कुमार चौहान, प्रभारी सहायक अभियन्ता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल ।
5. श्री कमल किशोर जोशी, अवर अभियन्ता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल ।

सर्वप्रथम अध्यक्ष द्वारा बैठक में उपस्थित सदस्यों एवं वीडियो कॉन्फ्रेंस के माध्यम से मौजूद सदस्यों का बैठक में स्वागत किया गया। बैठक का कोरम पूर्ण होने पर अध्यक्ष की अनुमति से नवम् बोर्ड बैठक के एजेण्डा बिन्दुओं का क्रमशः प्रस्तुतीकरण प्रारम्भ किया गया। एजेण्डा बिन्दुओं पर निम्नानुसार निर्णय लिया गया:-

मद संख्या- 10.01

नवम् बोर्ड बैठक की कार्यवाही की पुष्टि।

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण की नवम् बोर्ड बैठक दिनांक 31 जुलाई, 2020 की कार्यवाही कार्यालय के पत्र संख्या-607/नैजिविप्रा/एक-2018/नवम् बो0बै0 /2020-21

दिनांक 27.08.2020 द्वारा बोर्ड के सभी सम्मानित सदस्यों को प्रेषित की गयी। प्रेषित कार्यवाही के सम्बन्ध में किसी भी सदस्य से कोई टिप्पणी प्राप्त नहीं हुयी है। अतः सर्वसम्मति से विगत बैठक की कार्यवाही की पुष्टि की गयी।

मद संख्या- 10.02

नवम् बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों पर अनुपालन आख्या।

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण की नवम् बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों पर अनुपालन आख्या की पुष्टि करते हुये अनुपालनों पर विस्तृत चर्चा आगामी बोर्ड बैठक में किये जाने के निर्देश दिये गये।

मद संख्या- 10.03

जनहित याचिका संख्या-119/2013, अनुज कंसल बनाम् उत्तराखण्ड राज्य एवं अन्य में मा0 उच्च न्यायालय, उत्तराखण्ड, नैनीताल द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.06.2018 के बिन्दु संख्या-14 (v) पर मार्ग-दर्शन के सम्बन्ध में।

जनहित याचिका संख्या-119/2013, अनुज कंसल बनाम् उत्तराखण्ड राज्य एवं अन्य में मा0 उच्च न्यायालय, उत्तराखण्ड, नैनीताल द्वारा दिनांक 19.06.2018 के बिन्दु संख्या-14 (v) में निम्नलिखित आदेश पारित किये गये हैं:-

"The State Government shall not permit the use of agriculture land recorded in revenue records as agriculture land to be converted for group housing complex taking into consideration the acute shortage of farming land in the State of Uttarakhand. It is made clear that this will not apply to a farmer who wants to build a house for himself, as per the U.P.Z.A and L.R. Act, till suitable legislation is made. In other words, there shall be ban on conversion of agriculture land/orchard land for construction of group housing projects/complexes, including by the societies, till the enactment of law."

उक्त आदेश के विरुद्ध मा0 उच्चतम न्यायालय में एस0एल0पी0 संख्या-20575/2018 दायर की गयी, मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 17.08.2018 को निम्न आदेश पारित किये गये हैं:- ".....In the meanwhile, there shall be a stay of operation of the Direction Nos. 14 (iv) and (vi) issued by the High Court of Uttarakhand at Nainital in the impugned order dated 19-06-2018." उक्त याचिका मा0 उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन है।

अवगत कराना है कि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम-2011 (संशोधन-2015) के Chapter-2 (परिभाषायें) के बिन्दु 2.57 (i) में ग्रुप हाउसिंग को परिभाषित किया गया है परन्तु प्रोजेक्ट/काम्प्लैक्स वर्णित नहीं है, निम्न प्रकार परिभाषित है:-

2.57 Use Group (उपयोग समूह) का तात्पर्य अधिभोग के अनुसार भवन के वर्गीकरण के प्रयोजन के लिये मुख्य उपयोग से है, जिसके लिये भवन या भवन का कोई भाग प्रयुक्त किया जाता है या प्रयुक्त किये जाने के लिये अभिप्रेत हो। अधिभोग में अनुषांगिक अधिभोग भी सम्मिलित है। अधिभोगों का वर्गीकरण निम्नानुसार है:-

(I) Residential (आवासीय) के अन्तर्गत वे भवन सम्मिलित होंगे जिनमें सामान्यतः आवासीय प्रयोजन के प्राविधान सहित शयन सुविधा के साथ खाना बनाने

तथा शौचालय की सुविधा हो। सर्विस अपार्टमेंट उक्त प्रयोजन से पृथक व्यवसायिक श्रेणी में माने जायेंगे।

- (अ) एकल आवासीय का तात्पर्य एकल आवासीय भवन से है जिसमें रसोई घर की संख्या अधिकतम दो तक हो।
- (ब) मल्टीपल इकाईयों से तात्पर्य एकल आवासीय भू-खण्ड में 2 से अधिक आवासीय इकाई हो,से है।
- (स) Group Housing (ग्रुप हाउसिंग) का तात्पर्य मैदानी क्षेत्र में 2000 वर्गमीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 1000 वर्गमीटर से अधिक भूखण्ड में समूह या बहुमंजिले भवन, जिसमें एक से अधिक स्वतंत्र आवासीय इकाईयाँ हों तथा सेवाओं, खुले स्थल व आवागमन के रास्ते की भागीदारी एवं सह-स्वामित्व हो, सम्मिलित होंगे। उक्त में भूमि का उपविभाजन करते हुये उपविभाजित भूखण्डों में आवासीय निर्माण भी सम्मिलित है।

उक्त परिभाषा में ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट/काम्प्लैक्स से वर्णित नहीं है। उपरोक्त ग्रुप हाउसिंग को ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट/काम्प्लैक्स के अन्तर्गत परिभाषित किया जा सकता है। मा0 उच्च न्यायालय, उत्तराखण्ड, नैनीताल द्वारा जनहित याचिका संख्या-119/2013 अनुज कंसल बनाम् उत्तराखण्ड राज्य एवं अन्य में पारित आदेश दिनांक 19.06.2020 के बिन्दु संख्या-14 (v) में ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट/काम्प्लैक्स के अतिरिक्त अन्य प्रकार के भवनों के निर्माण के सम्बन्ध में पुनः अपनी विधिक राय इस कार्यालय को उपलब्ध कराने हेतु श्री संदीप कोठारी, प्राधिकरण अधिवक्ता, मा0 उच्च न्यायालय, उत्तराखण्ड, नैनीताल को पत्र प्रेषित किया गया। प्रेषित पत्र के क्रम में श्री संदीप कोठारी, प्राधिकरण अधिवक्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 09.09.2020 द्वारा अपनी विधिक राय प्रेषित की गयी है जो निम्नानुसार है:-

".....That the aforesaid provisions as quoted herein above, suggests that the units mentioned in Clause (स) can be treated to the group housing project. It has been mentioned that the word, complex has not been used in the bye-laws, but the word 'complex' is loosely used for project and the Group Housing Complex can be said to be Group Housing Project.

That sine as per the prevalent bye-laws, the relevant extract of which was forwarded to the undersigned shows that Group Housing Project is defined in the bye-laws and group housing complex can be said to be synonymous to the Group Housing Project and only on the aforesaid basis it can be said that the other buildings can not be treated as Group Housing Project/Complex and can be considered for sanction. The provisions of the judgement and order dated 19-06-2018 contained in direction-14 (V) will not be applicable in such circumstances in the humble opinion of the undersigned."

श्री अखिलेश कुमार साह, प्राधिकरण अधिवक्ता द्वारा अपनी विधिक राय दिनांक 09.09.2020 को प्रस्तुत की गयी है जिसमें उल्लेख है कि:-

"B- Uttarakhand (the Uttar Pradesh Zamindari Abolition and Land Reforms Act, 1950) (Adaptation and Moridification Order, 2001) (Ammendment) Act, 2007* (Uttaranchal Act No. 3 of 2007 (13th July, 2007).

An Act further to amend the Uttarakhand (The Uttar Pradesh Zamindari Abolition and Land Reforms Act, 1950) (Adaptation and Moridification Order, 2001) in its application to the State of Uttarakhand to control the uncontrolled sale and purchase of agricultural land in the State of Uttarakhand. Be it enacted in the Fifty-eight year of the Republic of India as follows:-

- 1- Short Title, Extent and Commencement-

- (1) This Act may be called the Uttarakhand (the Uttar Pradesh Zamindari Abolition and Land Reforms Act, 1950) (Adaptation and Moridification Order, 2001) (Ammendment) Act, 2007.
- (2) It shall extend to the whole of the State of Uttarakhand except the areas included and to be included from time to time in any Municipal Corporation, Nagar Panchayat, Nagar Parishad and Cantonment Board limits.
- (3) It shall come into force at once."

So, from the above, I am of the view that it seems in the judgement, that the Hon'ble Court has taken into consideration only group housing projects/complexes which in my view does not include the commercial complexes and is concerned only with the dwelling houses. However, this is not my concluding view as the matter is pending before the Hon'ble Supreme Court."

यह भी अवगत कराना है कि प्रश्नगत प्रकरण को मार्ग-दर्शन हेतु जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल की अष्टम बोर्ड बैठक के मद संख्या-08.04 में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। बोर्ड द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर विचार-विमर्श किया गया। बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि मा0 उच्च न्यायालय, उत्तराखण्ड, नैनीताल के आदेश दिनांक 19.06.2018 से पूर्व जो भूमि राजस्व अभिलेखों में अकृषक के रूप में दर्ज हो, ऐसे प्रकरणों पर नियमानुसार मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जाय। उक्त तिथि के उपरान्त राजस्व अभिलेखों में दर्ज अकृषक भूमि पर प्राप्त होने वाले प्रकरणों पर मा0 उच्च न्यायालय, उत्तराखण्ड, नैनीताल के आदेश दिनांक 19.06.2018 का अनुपालन करते हुये कार्यवाही की जाय।

बोर्ड में लिये गये निर्णय के अनुपालन में मानचित्रों के निस्तारण की कार्यवाही की जा रही है परन्तु कई अन्य प्रकरण जो कि ग्रुप हाउसिंग योजनाओं से इतर व्यवसायिक निर्माण की श्रेणी के हैं, पर उपरोक्त आदेश के क्रम में निस्तारण की कार्यवाही नहीं हो पा रही है।

अतः जनहित याचिका संख्या-119/2013, अनुज कंसल बनाम् उत्तराखण्ड राज्य एवं अन्य में मा0 उच्च न्यायालय, उत्तराखण्ड, नैनीताल द्वारा दिनांक 19.06.2018 को पारित आदेश व प्राधिकरण अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत विधिक राय के क्रम में ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं से इतर व्यवसायिक श्रेणी के निर्माणों के निस्तारण के लिये दिशा-निर्देश पारित किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार-विमर्श किया गया। सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण के अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत विधिक राय के क्रम में ग्रुप हाउसिंग काम्प्लैक्स के मानचित्रों का निस्तारण प्राधिकरण की अष्टम बोर्ड बैठक के मद संख्या-08.04 में लिये गये निर्णय के अनुसार एवं गैर आवासीय/व्यवसायिक श्रेणी के मानचित्रों का निस्तारण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम-2011 (संशोधन-2015) तथा महायोजना के मानकों के अनुरूप किया जाय।

मद संख्या- 10.04

महायोजना क्षेत्र से बाहर कृषि/ग्रामीण क्षेत्रों तथा ऐसे खुले/अविकसित/बंजर क्षेत्रों में भवन मानचित्रों की स्वीकृति हेतु भू-उच्चीकरण शुल्क के निर्धारण के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग-2, देहरादून के शासनादेश संख्या-1798/V-2-2016-55 (आ0)/2006 (टी0सी0) दिनांक 08.12.2016 जो भवन निर्माण

विकास उपविधि/विनियम-2011 (संशोधन-2015) में संशोधन के सम्बन्ध में है, के बिन्दु संख्या-3.3 (vi) में प्रस्तावित संशोधन में उल्लेख है कि तकनीकी अनापत्ति उपरान्त आवेदक द्वारा भू-उच्चीकरण शुल्क एवं बाह्य विकास शुल्क निम्न स्थितियों में जमा की जायेगी जिसके उपरान्त मानचित्र स्वीकृत किया जायेगा:-

1- ऐसे क्षेत्र जिनमें महायोजना लागू नहीं है, में भू-उच्चीकरण शुल्क निम्नानुसार देय होगा:-

- (1) चूंकि नगर निकाय सीमा के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र बाहुल्य रूप से निर्मित क्षेत्र स्वरूपीय होता है, अतः भू-उच्चीकरण शुल्क नगर निकाय सीमा के अन्तर्गत देय नहीं होगा।
- (2) नगर निकाय सीमा के बाहर के क्षेत्रों में 2000 वर्गमीटर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के भू-खण्डों को कृषि/अविकसित/बंजर मानते हुए सम्बन्धित भू-खण्ड में प्रस्तावित गैर सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक गतिविधि तथा उच्च तकनीकी संस्थाओं हेतु भू-उच्चीकरण शुल्क देय होगा।
- (3) भू-उच्चीकरण शुल्क कृषि से प्रस्तावित गतिविधि हेतु निर्धारित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का आधा होगा।

जिन क्षेत्रों की महायोजना स्वीकृत है, में सम्बन्धित भू-उपयोग में अनुमन्य निर्माण गतिविधियों का तकनीकी परीक्षण उपरान्त तथा स्वीकृति से पूर्व सीवर एवं ड्रेनेज सिस्टम हेतु बाह्य विकास शुल्क (EDC) लिया जायेगा।

भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित शासनादेश संख्या-1895/V/आ-2016-11 (एल0यू0सी0)/03-2016, दिनांक 28.12.2016 के अनुसार महायोजना में निम्न भू-उपयोग से उच्च भू-उपयोग परिवर्तन के लिये शुल्कों का निर्धारण किया गया है जो निम्नानुसार है:-

भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की दरें भू-खण्ड पर सर्किल रेट का प्रतिशत

प्रस्तावित भू-उपयोग महायोजना में भू-उपयोग	कृषि एवं हरित क्षेत्र	परिवहन एवं संचार	मनोरंजन एवं पर्यटन	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	आवासीय	औद्योगिक	व्यवसायिक/ व्यवसायिक कार्यालय
01-कृषि एवं हरित क्षेत्र	-	10	30	25	50	50	150
02-परिवहन एवं संचार(मार्ग प्रस्ताव को छोड़कर)*	-	-	20	40	60	50	100
03-मनोरंजन एवं पर्यटन	-	-	-	30**	50	70	100
04-सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक (विश्वविद्यालय को छोड़कर)*	-	-	-	-	20	50	100
05-आवासीय	-	-	10	10	-	200	100
06-औद्योगिक***	-	-	10	15	100	-	100
07-व्यवसायिक	-	-	-	-	-	-	-

नोट-

(क) * मार्ग एवं विश्वविद्यालय प्रस्तावों से अन्य उपयोगों में से भू-उपयोग परिवर्तन प्रतिबन्धित होगा।

- (ख) ** केवल राजकीय, अर्द्धराजकीय एवं शासन द्वारा वित्त पोषित निर्माण/परियोजनाओं में विचारणीय।
- (ग) *** राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहीत कर प्रदान की गयी औद्योगिक आस्थान/क्षेत्रों के भूखण्डों का भू-उपयोग परिवर्तन पर सामान्यतः विचार नहीं किया जायेगा तथा यदि आवश्यक हो तो ऐसे प्रकरणों में उत्तराखण्ड शासन के उद्योग विभाग से अनापत्ति आवश्यक होगी।
- (घ) – भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।

शासनादेश संख्या-1196/V-2/11 (एल0यू0सी0) 2003/2019 दिनांक 06 सितम्बर, 2019 द्वारा महायोजना में निम्न भू-उपयोग से उच्च भू-उपयोग परिवर्तन के लिये शुल्क निर्धारण किये जाने विषयक शासनादेश संख्या-1895/V/आ-2016-11 (एल0यू0सी0) /03-2016, दिनांक 28.12.2016 के प्रस्तर-2(3) एवं प्रस्तर-2(7) में संशोधन विषयक है, के द्वारा मनोरंजन एवं पर्यटन भू-उपयोग की दरें निम्नानुसार संशोधित की गयी हैं:-

क्र0 सं0	प्रस्तावित भू-उपयोग महायोजना में भू-उपयोग	मनोरंजन एवं पर्यटन (शासनादेश संख्या-1895 दिनांक 28.12.2016 लागू दरें)	मनोरंजन एवं पर्यटन (संशोधित दरें)
1	कृषि एवं हरित क्षेत्र।	30	10
2	परिवहन एवं संचार (मार्ग प्रस्ताव को छोड़कर)*	20	10
3	मनोरंजन एवं पर्यटन	—	—
4	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक (विश्वविद्यालय को छोड़कर)	—	—
5	आवासीय	10	10
6	औद्योगिक***	10	10
7	व्यवसायिक	—	—

महायोजना क्षेत्र में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क निर्धारित करते समय उस क्षेत्र में निर्धारित कृषि भूमि मूल्य जो जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के अनुसार निर्धारित किया जाता है।

शासनादेश संख्या-1798/V-2-2016-55 (आ0)/2006 (टी0सी0) दिनांक 08.12.2016 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मानकों के अनुसार होने पर प्रश्नगत भूखण्ड को कृषि/अविकसित/बंजर मानते हुये भूमि का मूल्यांकन कर भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क निर्धारित करते हुये उसका 50 प्रतिशत भू-उच्चीकरण शुल्क के रूप में निर्धारित किया जाता है।

2- उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम-2011 (संशोधन-2015) के बिन्दु 7.14 फिलिंग स्टेशन/फिलिंग कम सर्विस स्टेशन-यथा पेट्रोल, डीजल, एलपीजी, सीएनजी, बायो डीजल आदि के लिए भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क एवं भू-उच्चीकरण शुल्क हेतु निम्नानुसार व्यवस्था है-

(i) अनुमन्यता:-

- (i) सामान्यतः महायोजना में निर्धारित भू-उपयोग के परिक्षेत्रीय विनियमन में अनुमन्यता के अनुरूप ही फिलिंग स्टेशन/फिलिंग कम सर्विस स्टेशन की अनुमन्यता होगी।
- (ii) महायोजना में अनुमन्य भू-उपयोगों से इतर भूउपयोग परिक्षेत्रों में नियमानुसार शासन से भू-उपयोग परिवर्तन उपरान्त ही फिलिंग स्टेशन/फिलिंग कम सर्विस स्टेशन का निर्माण अनुमन्य होगा। इस हेतु भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत

मूल्य भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में प्राप्त करने के उपरान्त ही ऐसे प्रकरणों पर विचार किया जायेगा।

- (iii) महायोजना क्षेत्र से बाहर कृषि/ग्रामीण क्षेत्रों तथा ऐसे खुले/अविकसित/बंजर क्षेत्र, जिनका महायोजना के अन्तर्गत भू-उपयोग निर्धारित नहीं हैं, में राष्ट्रीय, प्रान्तीय व अन्य मुख्य मार्गों पर प्रस्तावित फिलिंग स्टेशन व फिलिंग कम सर्विस स्टेशन के निर्माण सम्बन्धी आवेदनों पर भूमि का 75 प्रतिशत मूल्य उच्चीकरण शुल्क के रूप में प्राप्त करने के उपरान्त ही विचार किया जायेगा।

उक्त प्राविधानों के दृष्टिगत फिलिंग स्टेशन व फिलिंग कम सर्विस स्टेशन के प्रकरण में महायोजना क्षेत्र में एवं महायोजना/नगरीय क्षेत्र से बाहर दोनों ही स्थितियों में भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत भू-उपयोग परिवर्तन/भू-उच्चीकरण शुल्क के रूप में निर्धारित किया जा रहा है। इस प्रकार के प्रकरण में नगरीय क्षेत्रों में भी भू-उच्चीकरण शुल्क लिया जा रहा है।

भूमि का मूल्यांकन कतिपय प्रकरणों में भूमि अकृषक में दर्ज होने के दृष्टिगत अकृषि दर से करते हुये निर्धारण किया जाता है। ऐसी दशा में भू-उच्चीकरण शुल्क निर्धारण में एकरूपता नहीं है। अतः मार्ग-दर्शन हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर विचार-विमर्श किया गया। सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि फिलिंग स्टेशन/फिलिंग कम सर्विस स्टेशन यथा पेट्रोल, डिजल, एल0पी0जी0, सी0एन0जी0, बायो डीजल आदि के भू-उपयोग परिवर्तन एवं भू-उच्चीकरण शुल्क के निर्धारण हेतु शासनादेश संख्या-1798/V-2-2016-55(आ0)/2006 (टी0सी0) दिनांक 08.12.2016 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड को कृषि/अविकसित/बंजर मानते हुये प्रस्ताव तैयार करते हुये शासन को संदर्भित किया जाय।

मद संख्या- 10.05

भवन मानचित्रों की स्वीकृति हेतु अनापत्ति प्रमाण-पत्रों के सम्बन्ध में।

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल की प्रथम बोर्ड बैठक दिनांक 20.12.2017 के मद संख्या-01.13 में निर्णय लिया गया है कि पर्वतीय भू-भाग में प्राप्त होने वाले मानचित्रों के निस्तारण हेतु भू-वैज्ञानिक, जिला टास्क फोर्स हल्द्वानी, लो0नि0वि0, वन विभाग एवं सहयुक्त नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हल्द्वानी के अनापत्ति पत्रों की अनिवार्यता होगी।

मैदानी क्षेत्रों में प्राप्त होने वाले मानचित्रों के निस्तारण हेतु लोक निर्माण विभाग के मार्गों पर विभाग का अनापत्ति-पत्र, सहयुक्त नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजक विभाग, हल्द्वानी एवं आवश्यकतानुसार अन्य विभाग (वन विभाग, विद्युत विभाग, राजस्व विभाग आदि) का अनापत्ति-पत्र की अनिवार्यता होगी।

सेवा का अधिकार अधिनियम-2011 के अन्तर्गत आवेदक द्वारा सम्बन्धित विभागों से अनापत्ति-पत्र प्राप्त करते हुये सम्पूर्ण पत्रावली स्वीकृति हेतु प्राधिकरण कार्यालय में प्रस्तुत की जाती है। विभिन्न विभागों से अनापत्ति-पत्रों को प्राप्त करने में आवेदकों को काफी समय लगता है तथा परेशानियों का सामना करना पड़ता है। समय लगने के दृष्टिगत आवेदकों द्वारा मानचित्र स्वीकृति हेतु रुचि नहीं रखी जाती तथा अनावश्यक रूप से अवैध

निर्माण किया जाता है। एकल आवासीय भवन मानचित्रों की स्वीकृति की प्रक्रिया में सरलीकरण एवं एकरूपता के दृष्टिगत निम्नानुसार प्राविधान प्रस्तावित है:-

1. **भू-स्वामित्व-** भू-स्वामित्व एवं सीमांकन स्पष्ट होने पर राजस्व विभाग की अनापत्ति लिया जाना उचित नहीं है। किन्तु उक्त तथ्य स्पष्ट न होने तथा अन्य सम्पत्तियों यथा-गूल, नहर, चकरोड, राजकीय भूमि आदि की स्थिति स्पष्ट करने की आवश्यकता के दृष्टिगत अनापत्ति-पत्र प्राप्त की जाय जिस हेतु प्राधिकरण कार्यालय द्वारा प्रेषित पत्र के 01 सप्ताह/15 दिन में प्रतिउत्तर प्राप्त न होने पर डीमड अनापत्ति मानते हुये कार्यवाही की जाय।
2. **मास्टर प्लान-** जनपद नैनीताल के नैनीताल महायोजना क्षेत्रान्तर्गत भवन मानचित्रों की स्वीकृति हेतु भू-उपयोग एवं जी0एस0आई0 जोन के दृष्टिगत आख्या हेतु सहयुक्त नियोजक अनापत्ति-प्राप्त की जानी आवश्यक होगी। इससे इतर अवशेष क्षेत्र में मास्टर प्लान क्षेत्रान्तर्गत प्रस्तावों की स्वीकृति मास्टर प्लान जोन के अनुसार की जाय। मास्टर प्लान में स्थिति स्पष्ट न होने, ओवरलैप होने अथवा अन्य ऐसा कारण जो प्राधिकरण अभियन्ता द्वारा औचित्यपूर्ण रूप से दर्ज किया गया है तो उसे स्पष्ट करने हेतु ही सहयुक्त नियोजक से आख्या प्राप्त की जाय। नियत अवधि में स्पष्ट आख्या प्राप्त न होने पर डीमड मानते हुये कार्यवाही की जाय।
3. **भू-वैज्ञानिक-** जनपद नैनीताल के नैनीताल महायोजना क्षेत्रान्तर्गत भवन मानचित्रों की स्वीकृति हेतु भू-वैज्ञानिक की अनापत्ति-प्राप्त की जानी आवश्यक होगी। अन्य क्षेत्रों हेतु यथा-आवश्यकतानुसार अवर अभियन्ता के स्थल निरीक्षण आख्या के क्रम में सहित संतुष्ट होने की दशा में सचिव स्तर से 01 सप्ताह के भीतर सम्बन्धित विभाग हेतु पत्र प्रेषित किया जायेगा। सम्बन्धित विभाग द्वारा 15 दिन के भीतर अनापत्ति प्रदान की जायेगी। 15 दिन के भीतर अनापत्ति प्राप्त न होने की दशा में डीमड अनापत्ति मानते हुये मानचित्र के निस्तारण हेतु अग्रेत्तर कार्यवाही की जायेगी।
4. **अग्नि शमन-**किसी निर्माण हेतु अग्नि शमन के प्राविधान आवश्यक हो तो अग्नि शमन विभाग की अनापत्ति आवश्यक होगी।
5. **सड़क-** सड़क निर्माण से सम्बन्धित सभी विभाग अपने मार्ग पर मार्ग के सीमांकन (R.O.W.) सम्बन्धी सूचना प्राप्त की जाय। भवन मानचित्रों हेतु प्रस्तावित भूखण्ड जिस मार्ग पर स्थित है, उस मार्ग की सीमा स्पष्ट होने पर अनापत्ति की आवश्यकता न रखी जाय। जिन मार्गों की चौड़ाई स्पष्ट न हो, मात्र ऐसे स्थानों/मार्गों पर ही अनापत्ति प्राप्त की जाये।

किसी अन्य विभाग की अनापत्ति प्राप्त करने से पूर्व प्राधिकरण के तकनीकी अनुभाग से स्थल निरीक्षण कराते हुये मांगे जाने वाली अनापत्तियां पर कारण सहित संतुष्ट होने की दशा में सचिव स्तर से 01 सप्ताह के भीतर सम्बन्धित विभाग हेतु पत्र प्रेषित किया जायेगा। सम्बन्धित विभाग द्वारा 15 दिन के भीतर अनापत्ति प्रदान की जायेगी। 15 दिन के भीतर अनापत्ति प्राप्त न होने की दशा में डीमड अनापत्ति मानते हुये मानचित्र के निस्तारण हेतु अग्रेत्तर कार्यवाही की जायेगी।

अतः उपरोक्तानुसार मानचित्र स्वीकृति व्यवस्था के सरलीकरण हेतु अनापत्ति-पत्र प्राप्त किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर विचार-विमर्श किया गया। सर्वसम्मति से निम्नानुसार निर्णय लिया गया कि:

1. भू-स्वामित्व- पर्वतीय क्षेत्रों में गोल खाता होने के दृष्टिगत राजस्व विभाग की अनापत्ति प्राप्त करते हुये कार्यवाही की जाय। मैदानी क्षेत्रों में भू-स्वामित्व एवं सीमांकन स्पष्ट न होने पर ही राजस्व विभाग की अनापत्ति प्राप्त की जाय।
2. प्रस्ताव के बिन्दु-2 से 4 का प्रस्तावानुसार अनुमोदन प्रदान किया गया।
3. प्रस्ताव के बिन्दु-5 सड़क- मार्ग के चौड़ाई एवं सीमांकन (ROW) के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल सम्बन्धित विभागों से सूचना प्राप्त करते हुये संकलित कर लें। प्राप्त सूचना के आधार पर ही मानचित्रों के निस्तारण की कार्यवाही करें। विशेष प्रकरणों जिनमें मार्ग की चौड़ाई एवं सीमांकन स्पष्ट न हो, पर ही सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति-पत्र प्राप्त की जाय। निर्णय की एक प्रति उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल द्वारा मुख्य अभियन्ता/अधिशाली अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग को इस आशय के साथ प्रेषित की जाय कि उनके अधीन सम्बन्धित मार्गों की चौड़ाई एवं सीमांकन सम्बन्धी विवरण एक माह में प्राधिकरण कार्यालय को उपलब्ध करा दें।

उपरोक्त के क्रम में सभी सम्बन्धित विभागों से अनापत्ति प्रस्तुत किये जाने की अवधि 15 दिन निर्धारित की जाय। 15 दिन के अन्दर अनापत्ति प्राप्त न होने पर डीमड मानते हुये मानचित्रों के निस्तारण की कार्यवाही की जाय।

मद संख्या- 10.06

सूखाताल, नैनीताल को नैनीझील के रिचार्जिंग जोन एवं टूरिस्ट डेस्टिनेशन प्वाइंट के रूप में विकसित किये जाने के सम्बन्ध में।

सूखाताल में झील के निर्माण एवं अन्य कार्यों के सम्बन्ध में आयुक्त, कुमाऊँ मण्डल, नैनीताल द्वारा दिनांक 28.07.2020 को सूखाताल का निरीक्षण किया गया। सूखाताल में बरसात के दौरान एकत्रित होने वाले पानी से नैनीझील के रिचार्ज होने एवं नैनीझील में पर्यटन सीजन के दौरान पर्यटकों के अत्यधिक दबाव को ध्यान में रखते हुये निर्देश दिये गये कि सूखाताल क्षेत्र में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल, सिंचाई विभाग एवं जल संस्थान, नैनीताल द्वारा संयुक्त रूप से कार्ययोजना तैयार की जाय। योजना में निम्नलिखित तथ्यों का विशेष रूप से ध्यान रखा जाय:-

- (1) बरसात के दौरान सूखाताल में एकत्रित होने वाले पानी को संरक्षित किये जाने की व्यवस्था की जाय जिस हेतु अधिकतम जल स्तर का निर्धारण भी कर लिया जाय। अधिकतम जल स्तर से अधिक पानी एकत्रित होने की दशा में जल की उचित माध्यम से नैनीझील में निकासी की जाय।
- (2) विकसित होने वाले झील के चारों तरफ पर्यटन के दृष्टिगत सौन्दर्यीकरण के कार्य को योजना में सम्मिलित किया जाय ताकि सूखाताल पर्यटकों हेतु एक डेस्टिनेशन प्वाइंट के रूप में विकसित हो सके।
- (3) योजना तैयार किये जाने हेतु आवश्यकतानुसार नगर पालिका परिषद, नैनीताल, उत्तराखण्ड जल संस्थान व अन्य सम्बन्धित विभागों से भी सुझाव प्राप्त कर लिये जायें।



(4) सूखाताल झील के निर्माण एवं जल संरक्षण के सम्बन्ध में सिंचाई विभाग, नैनीताल से तकनीकी आख्या प्राप्त करते हुये प्राधिकरण द्वारा विस्तृत कार्य योजना तैयार की जाय।

दिये गये निर्देशों के क्रम में सूखाताल के पुनर्जीविकरण के सम्बन्ध में सलाहकार के माध्यम से तैयार विस्तृत कार्ययोजना का प्रस्तुतीकरण दिनांक 02.09.2020 को किया गया। प्रस्तुतीकरण के दौरान दिये गये सुझावों के क्रम में सलाहकार द्वारा यथा आवश्यक संशोधन किये जा रहे हैं। इस सम्बन्ध में अन्य विभागों यथा-सिंचाई विभाग, नगर पालिका परिषद्, जल संस्थान एवं राजस्व विभाग से समन्वय करते हुये योजना को अन्तिम रूप प्रदान किया जा रहा है।

अतः सूखाताल के पुनर्जीविकरण के सम्बन्ध में विस्तृत कार्य योजना के अनुरूप जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल द्वारा योजना का क्रियान्वयन एवं प्राप्त होने वाले आय से योजना का संचालन किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर विचार-विमर्श किया गया। उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल द्वारा संशोधित प्रस्ताव पर प्रस्तुतीकरण प्रस्तुत किया गया। विचार-विमर्श उपरान्त सर्वसम्मति से प्रस्ताव की सैद्धान्तिक सहमति प्रदान की गयी। योजना को अन्तिम रूप प्रदान किये जाने हेतु निम्नानुसार निर्देश दिये गये:-

1. सिविल सोसाईटी की बैठक आहूत करते हुये उनसे सुझाव प्राप्त कर लिये जायें एवं यथा आवश्यक सुझावों को सम्मिलित करते हुये योजना को अन्तिम रूप प्रदान किया जाय।
2. सिंचाई विभाग से समन्वय बनाते हुये सूखाताल क्षेत्र के नालों के सुदृढीकरण से सम्बन्धित कार्य को प्रस्तावित कार्ययोजना में सम्मिलित किया जाय।
3. जल संस्थान द्वारा बोरवैल से उपलब्ध कराये जाने वाले जल के सम्बन्ध में विभाग की व्यय पूर्ति हेतु यथा आवश्यक धनराशि के भुगतान का प्राविधान रखा जाय जो किसी भी दशा में प्राप्त होने वाले आय के 10 प्रतिशत से अधिक न हो।
4. योजना अन्तर्गत सम्मिलित होने वाली भूमि की स्थिति भी स्पष्ट कर ली जाय।

मद संख्या- 10.07

फांसी गधेरा, तल्लीताल, नैनीताल स्थित लोक निर्माण विभाग परिसर के पुनर्निर्माण एवं सौन्दर्यीकरण का प्रस्ताव।

आयुक्त/अध्यक्ष महोदय द्वारा फांसी गधेरा, तल्लीताल, नैनीताल का स्थल निरीक्षण कर उक्त क्षेत्र के विकास एवं पर्यटन के अनुरूप विकसित करने तथा झील संरक्षण के दृष्टिगत विकसित किये जाने हेतु योजना तैयार करने के निर्देश दिये गये थे। उक्त क्रम में कंसलटेंट से समन्वय स्थापित कर उक्त क्षेत्र में स्थित लो0नि0वि0 परिसर के पुनर्निर्माण एवं जनहित में विकसित करने हेतु प्रस्ताव तैयार किया गया है। उक्त परियोजना के सम्बन्ध में प्रस्ताव निम्नानुसार है:-

- (1) लो0नि0वि0.के वर्तमान उपयोग के दृष्टिगत ओक पार्क स्थित राज्य सम्पत्ति विभाग की भूमि पर नवीन परिसर का निर्माण।
- (2) जल संस्थान एवं अन्य अति आवश्यक सेवाओं को समायोजित करना।
- (3) पुनर्निर्माण की योजना में पार्किंग, गेस्ट हाउस, जन सुविधा केन्द्र, लेक व्यू डैक आदि का निर्माण करते हुये न्यू टूरिस्ट डेस्टिनेशन के रूप में विकसित करने हेतु जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल को अधिकृत करते हुये कार्यवाही की अनुमति का प्रस्ताव है। प्रस्तावित परियोजना में ही लोक निर्माण विभाग के नवीन परिसर का निर्माण किया जायेगा।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:- बोर्ड प्रस्तुत प्रस्ताव पर विचार-विमर्श किया गया। सर्वसम्मति से योजना की सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान करते हुये विस्तृत प्रस्ताव उत्तराखण्ड शासन को प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

मद संख्या-10.08

झील संरक्षण परियोजना के तहत अन्य चार झीलों के कार्यों के अन्तर्गत सातताल गार्डन योजना के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में।

सातताल में "सातताल गार्डन्स के विकास एवं निर्माण कार्य" का एक अनुबन्ध संख्या-38/2011-12 के अन्तर्गत धनराशि ₹,1,90,74,484.70 दिनांक 10.08.2011 को मै0 समक लैण्ड स्केप प्रा0लि0, गुड़गांव, हरियाणा के साथ सम्पादित हुआ था। कार्य के अनुसार कार्य प्रारम्भ की तिथि 10.08.2011 व समाप्ति की तिथि 09.08.2012 व विस्तारित तिथि 31.03.2014 थी। दिनांक 03.03.2012 द्वारा कार्य की कुल लागत ₹,2,11,72,016.60 की स्वीकृति अध्यक्ष महोदय से प्राप्त की गयी थी। अनुबन्ध के सापेक्ष कुल धनराशि ₹,1,22,74,483.00 के कार्य के सापेक्ष फर्म को जमानत एवं अन्य कटौतियों के उपरान्त ₹,1,02,79,630.00 का भुगतान किया जा चुका है। उपरोक्त कार्य के अन्तर्गत प्रस्तावित 20 दुकानों के निर्माण के सापेक्ष 12 दुकानों का निर्माण एवं हार्टीकल्चर का निर्माण हुआ है। अवशेष 08 दुकानों एवं कुछ स्थल विकास व हार्टीकल्चर आदि के कार्य अवशेष हैं। ठेकेदार द्वारा सम्पादित कराये गये कार्यों को वर्तमान तक विधिक रूप से प्राधिकरण को हस्तगत भी नहीं किया गया है जिस कारण स्थल विधिक रूप से अभी भी ठेकेदार फर्म के नियंत्रण में ही है। फर्म को कार्य पूर्ण न करने के कारण अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार कार्यवाही किये जाने हेतु दिनांक 21.11.2016 को नोटिस प्रेषित किया गया है। फर्म द्वारा अपने पत्र दिनांक 10.08.2017 द्वारा लिखा गया है कि वर्तमान आर्थिक परिस्थितियों के दृष्टिगत वह इस प्रोजेक्ट पर अग्रेत्तर कार्य करने में सक्षम नहीं है तथा किये गये कार्य का अवशेष भुगतान किये जाने का अनुरोध किया गया है। कार्य का अन्तिमीकरण किया जाना अवशेष है।

यह भी संज्ञान में लाना है कि अन्य चार झीलों की तर्ज पर राष्ट्रीय झील संरक्षण परियोजना के अन्तर्गत नैनी लेक हेतु भी ₹47.96 करोड़ की परियोजना स्वीकृत की गयी थी। केन्द्र एवं राज्य सरकार से समय-समय पर प्राप्त धनराशि को भी सावधि जमा खातों में जमा किया गया था एवं नैनीझील हेतु भी ₹3.95 करोड़ का ब्याज अर्जित किया गया था। पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार, राष्ट्रीय नदी संरक्षण निदेशालय, नई दिल्ली द्वारा प्रदत्त निर्देशों के क्रम में अवशेष एवं अर्जित ब्याज धनराशि ₹2.16 करोड़ को वर्ष 2017 में वापस किया गया है।



उपरोक्तानुसार सातताल गार्डन के निर्माण/विकास कार्य के अनुबन्ध को इसी स्तर पर समाप्त करते हुये अवशेष कार्यों का पुनर्आकलन करते हुये निविदा आमंत्रित की जानी होगी। इस कार्य में आने वाले व्यय के अतिरिक्त उपरोक्तानुसार अवशेष धनराशि को राष्ट्रीय झील संरक्षण परियोजना के अन्तर्गत स्वीकृत कार्यों के सापेक्ष अग्रेत्तर किये जाने वाले झील संरक्षण सम्बन्धी कार्यों में धनराशि का उपयोग किये जाने पर निर्णय लिये जाने का प्रस्ताव जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल की अष्टम् बोर्ड बैठक दिनांक 05.06.2020 के मद संख्या-08.13 में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। बोर्ड द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार-विमर्श किया गया। बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि सातताल गार्डन के निर्माण/विकास कार्य के अवशेष कार्यों को पूर्ण किये जाने की कार्यवाही अनुबन्धित संस्था से सम्पर्क करते हुये एक माह में पूर्ण की जाय। अर्जित ब्याज सहित अवशेष धनराशि के उपभोग के सम्बन्ध में राष्ट्रीय झील संरक्षण परियोजना के अन्तर्गत अन्य चार झीलों हेतु स्वीकृत कार्यों के अन्तर्गत एक अथवा दो झीलों का चयन करते हुये उनके संरक्षण हेतु विस्तृत योजना तैयार करते हुये प्रस्ताव पुनः प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाय।

उपरोक्त के क्रम में आयुक्त, कुमाऊँ मण्डल, नैनीताल द्वारा दिनांक 28.07.2020 को सातताल क्षेत्र का निरीक्षण किया गया था। निरीक्षण के दौरान दिये गये निर्देशों के क्रम में आर्किटेक्ट के माध्यम अवशेष दुकानों के निर्माण एवं दुकानों के विस्थापन के उपरान्त उपलब्ध रिक्त स्थल के झील के संरक्षण एवं पर्यटन के दृष्टिगत योजना तैयार कर ली गयी है। प्रस्ताव की अनुमति प्राप्त होने पर आगणन, निविदा एवं निर्माण की कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। अतः यथा निर्देश कार्ययोजना बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल द्वारा योजना के प्रस्तुतीकरण पर विचार-विमर्श किया गया। सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि प्रस्तुत योजना का आगणन तैयार करवाते हुये निविदा, निर्माण एवं संचालन की कार्यवाही की जाय। परियोजना को टूरिस्ट डेस्टिनेशन के रूप में भी विकसित किया जाय। परियोजना से प्राप्त होने वाली आय से अनुरक्षण की कार्यवाही की जाय।

मद संख्या-10.09

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल की खुर्पाताल, नैनीताल में स्थित रिक्त भूमि के उपयोग के सम्बन्ध में।

खुर्पाताल, नैनीताल स्थित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल की उपलब्ध रिक्त भूमि लगभग 2.488 है0 अर्थात 24480.00 वर्गमीटर भूमि पर पूर्व में लिये गये निर्णय के क्रम में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल की अष्टम् बोर्ड बैठक दिनांक 05.06.2020 के मद संख्या-08.05 में लिये निर्णय के अनुपालन में Expression of Interest (EOI) आमंत्रित की गयी परन्तु प्रकाशित E.O.I. के क्रम में कोई प्रस्ताव प्राप्त न होने के दृष्टिगत पुनः उपलब्ध भूमि पर अन्य योजना अथवा भूमि को एकमुश्त विक्रय किये जाने का प्रस्ताव जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल की नवम् बोर्ड बैठक दिनांक 31.07.2020 के मद संख्या-09.04 में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया है। उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल द्वारा प्रश्नगत स्थल पर तीन विकल्पों का प्रस्तुतीकरण किया गया। विकल्प-1 में खुर्पाताल स्थित प्राधिकरण की अवशेष भूमि को आवासीय भूखण्डों में विभक्त करते हुये विक्रय, विकल्प-2 में

विला का निर्माण करते हुये विक्रय एवं विकल्प-3 में प्राईवेट पार्टनर के साथ विला निर्माण एवं विक्रय किया जाना प्रस्तावित है।

बोर्ड द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार-विमर्श किया गया। सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि वर्तमान में कोविड-19 महामारी के कारण रियल इस्टेट के कार्य प्रभावित होने के दृष्टिगत प्रस्तुतीकरण के विकल्प-1 एवं 3 के अन्तर्गत तुलनात्मक विवरण तैयार करते हुये प्रस्ताव को आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाय।

बोर्ड में लिये गये निर्णय के अनुपालन में विकल्प 1 एवं 3 का तुलनात्मक विवरण तैयार किया गया है।

विकल्प-1 में स्थल विकास एवं दुकानों का निर्माण, विला निर्माण कर विक्रय किये जाने पर कुल अनुमानित आय ₹ 3693.83 लाख एवं सम्भावित व्यय ₹ 890.00 लाख के उपरान्त कुल लाभ ₹ 2803.83 लाख होना सम्भावित है। विकल्प-1 के अनुसार कार्य किये जाने पर प्रथमतः प्राधिकरण को रेरा में पंजीकरण कराना आवश्यक होगा तथा रेरा के समस्त शर्तों/प्रतिबन्धों का पालन किया जाना होगा। उक्त के साथ ही विक्रय हेतु विपणन सम्बन्धी समस्त कार्यवाही भी प्राधिकरण द्वारा की जानी होगी। वर्तमान में प्राधिकरण में समुचित अभियन्ताओं एवं अन्य स्टॉफ की अत्यधिक कमी होने के दृष्टिगत योजना का क्रियान्वयन उचित रूप से होना कठिनकर होगा। साथ ही समस्त विलाओं के विपणन में 03 वर्ष से अधिक समय लगने की सम्भावना है। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण को प्राप्त होने वाले राजस्व सभी विलाओं के विक्रय के उपरान्त ही प्राप्त हो पायेगा।

विकल्प-3 के अनुसार विकल्प-1 में प्राप्त होने वाले लाभ धनराशि को बढ़ाते हुये ₹3000.00 लाख पर उपलब्ध भूमि को एकमुश्त विक्रय किये जाने पर जहाँ प्राधिकरण को एकमुश्त आय प्राप्त होगी वहीं दूसरी ओर रेरा, योजना का क्रियान्वयन एवं विपणन सम्बन्धी अन्य कार्य को नहीं किया जाना होगा।

अतः उपरोक्त के दृष्टिगत खुर्पाताल स्थित प्राधिकरण की उपलब्ध रिक्त भूमि को विकल्प-1 के अनुसार स्थल विकास करते हुये विला निर्माण योजना अथवा विकल्प-2 के अनुसार रिक्त भूमि को एकमुश्त विक्रय किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर विचार-विमर्श किया गया। उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल द्वारा प्रस्तुत विकल्प-1 को आधार मानते हुये विकल्प-2 के अनुसार प्रश्नगत भूमि के एकमुश्त विक्रय की कार्यवाही की जाय।

मद संख्या- 10.10

श्रीमती योगिता जोशी, राजमहल होटल कम्पाउण्ड, मल्लीताल में भूखण्ड संख्या-जे-1 एवं जे-2 को सम्मिलित करते हुये विद्यमान भवन के पुनर्निर्माण के अन्तर्गत शमन मानचित्र के सम्बन्ध में।

श्रीमती योगिता जोशी, राजमहल होटल कम्पाउण्ड, मल्लीताल में विरुद्ध योजित वाद पत्रावली संख्या-87/2017 के अन्तर्गत विपक्षी द्वारा प्रेषित प्रार्थना पत्र के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि विपक्षी द्वारा स्थल पर पूर्व से विद्यमान भवन के सम्बन्ध में दो मानचित्र पत्रावलियां क्रमशः 01/2016 एवं 02/2016 दिनांक 19.03.2016 को प्रश्नगत भवन के पुनर्निर्माण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत की गयी थी।

उक्त दोनों पत्रावलियों में उनके द्वारा प्रस्तुत विक्रय-अभिलेखों का अभियंत्रण खण्ड द्वारा परीक्षण किया गया। पत्रावली संख्या-01/2016 में संलग्न किये गये विक्रय अभिलेख के अनुसार प्रश्नगत भवन के भूखण्ड संख्या जे-1 में निर्मित भवनों के साथ अतिरिक्त खुली भूमि को क्रय किया गया है। उक्त भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 11110.00 वर्गफीट अर्थात् 1031.59 वर्गमीटर है तथा इसी भूमि के जुजु भाग में एक किता भवन का भाग जिसमें भवन के ग्राउण्ड फ्लोर का क्षेत्रफल 2405.21 वर्गफीट अर्थात् 223.52 वर्गमीटर तथा फर्स्ट फ्लोर का निर्मित क्षेत्रफल 2405.21 वर्गफीट अर्थात् 223.52 वर्गमीटर एवं आउट हाउस का निर्मित क्षेत्रफल 240.77 फीट अर्थात् 22.37 वर्गमीटर, इस प्रकार कुल निर्मित क्षेत्रफल 5051.19 वर्गफीट अर्थात् 469.44 वर्गमीटर क्रय किया गया है। उक्त निर्माण के पुनर्निर्माण का मानचित्र प्रस्तुत किया गया था। स्थल निरीक्षण एवं मानचित्र के परीक्षणोपरान्त कतिपयों आपत्तियों को विपक्षी को सूचित किया गया था। विपक्षी द्वारा संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये थे तत्समय प्राधिकरण की 46वीं बोर्ड बैठक दिनांक 27.06.2017 के क्रम में बोर्ड के निर्णय के अनुसार मा0 उच्च न्यायालय, नैनीताल द्वारा जनहित याचिका संख्या-174/2013 में पारित आदेश के अनुपालन में मानचित्र आवेदन निरस्त कर दी गयी जिसकी सूचना आवेदिका को इस कार्यालय के पत्र संख्या-695 दिनांक 10.08.2017 को प्रेषित कर दी गयी।

प्रश्नगत सम्पत्ति के भूखण्ड संख्या जे-2 में निर्मित भवन के साथ अतिरिक्त खुली भूमि को क्रय किया गया है। उक्त भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 7300.00 वर्गफीट अर्थात् 678.438 वर्गमीटर 15 फीट अप्रोच रोड सहित है तथा इसी भूमि के जुजु भाग में एक किता निर्मित दो मंजिला भवन जो मुख्यतः राजमहल होटल के पूरब का हिस्सा है, का कुल कवर्ड क्षेत्रफल 464.50 वर्गमीटर है, को क्रय किया गया है। उक्त निर्माण के पुनर्निर्माण का मानचित्र प्रस्तुत किया गया था। स्थल निरीक्षण एवं मानचित्र के परीक्षणोपरान्त कतिपयों आपत्तियों को विपक्षी को सूचित किया गया था। विपक्षी द्वारा संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये थे तत्समय प्राधिकरण की 46वीं बोर्ड बैठक दिनांक 27.06.2017 के क्रम में बोर्ड के निर्णय के अनुसार मा0 उच्च न्यायालय, नैनीताल द्वारा जनहित याचिका संख्या-174/2013 में पारित आदेश के अनुपालन में मानचित्र आवेदन निरस्त कर दी गयी जिसकी सूचना आवेदिका को इस कार्यालय के पत्र संख्या-694 दिनांक 10.08.2017 को प्रेषित कर दी गयी।

उक्त के अतिरिक्त यह भी अवगत कराना है कि प्रश्नगत दोनों भवनों के पुनर्निर्माण की कार्यवाही के दौरान आवेदिका द्वारा दिनांक 24.07.2017 को अपने निर्मित पुराने भवन की जर्जर हो चुकी छत को मरम्मत किये जाने का अनुरोध करने पर मरम्मत की अनुमति दिनांक 13.07.2017 को प्रदान की गयी थी।

स्थल पर श्रीमती योगिता जोशी द्वारा सम्पत्ति संख्या-जे-1 के विद्यमान भवन के पृष्ठ भाग में भूतल एवं प्रथम तल की लोड बियरिंग दीवारों को हटाते हुये आर0सी0सी0 कॉलमों का निर्माण बिना प्राधिकरण की अनुमति के किये जाने पर अधिनियम की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुये वाद संख्या-87/2017 संस्थित करते हुये प्रश्नगत निर्माण को सीलबन्द कर दिया गया। विपक्षी के अनुरोध पर प्रश्नगत स्थल पर लगायी गयी सील इस प्रतिबन्ध के साथ खोले जाने के आदेश दिनांक 10.05.2018 को पारित किये गये कि विपक्षी चालानशुदा आर0सी0सी0 कॉलमों को हटाते हुये मात्र छत की मरम्मत व छत की सपोर्ट के कार्य से अतिरिक्त किसी भी प्रकार से भवन के पुनर्निर्माण से सम्बन्धित कोई कार्य नहीं करेंगे।

विपक्षी द्वारा उक्त आदेश के विरुद्ध स्थल पर अग्रेत्तर निर्माण करता पाये जाने पर दिनांक 02.05.2019 को प्रश्नगत निर्माण को सीलबन्द कर दिया गया। विपक्षी द्वारा स्थल पर विद्यमान भवन के पुनर्निर्माण का शमन मानचित्र दोनों भूखण्डों को जिसका कुल रकबा स्थलानुसार 1688.13 वर्गमीटर है, आवासीय भवन के पुनर्निर्माण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है।

यहां यह भी अवगत कराना है कि प्रस्तुत अभिलेखों में भूखण्ड संख्या जे-1 वाला भाग राजमहल होटल के रूप में अंकित है तथा भूखण्ड संख्या जे-2 वाला भाग पूर्व में नृत्य एवं नाटक प्रभाग को कार्यालय के रूप में उपयोग हेतु किराये पर दिया गया था, उक्त विभाग द्वारा उक्त भवन को दिनांक 26.01.2018 को रिक्त किया जा चुका है जिसके साक्ष्य के रूप में अभिलेख संलग्न किये गये हैं। दोनों विक्रय विलेख आवासीय हेतु सम्पादित किये गये हैं। पत्रावली में प्रस्तुत अभिलेखानुसार भूखण्ड संख्या-जे-1 वाले भूखण्ड पर नगर पालिका द्वारा होटल भवन के रूप में स्वीकृत था। विपक्षी द्वारा दोनों भूखण्ड को मिलाते हुये एक बृहद आकार में पुनर्निर्माण करते हुये एकल आवास की प्रस्तावना को प्रदर्शित किया गया है जो नियोजन की दृष्टि से एकल आवासीय प्रतीत नहीं होता है। इस सम्बन्ध में सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी द्वारा भी पूर्व में प्रेषित अपने पत्र में भी उल्लेख किया गया है।

प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग नैनीताल महायोजना-2011 मानचित्र के अनुसार विशेष वनाच्छादित यूज जोन (असुरक्षित क्षेत्र) व जी0एस0आई0 के जोन-4 के अन्तर्गत है।

शासनादेश संख्या-552, दिनांक 01.05.2015 द्वारा संशोधित नैनीताल महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार अनुमन्य उपयोग- किसी प्रकार का निर्माण/नव निर्माण/विकास कार्य अनुमन्य नहीं है।

विशेष परिस्थितियों में विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण की बैठक में अनुमोदित उपयोग-विधिवत् स्वीकृत विद्यमान अथवा जीर्ण-क्षीर्ण भवन के अनुरूप आच्छादित क्षेत्रफल का पुनर्निर्माण समान कुर्सी तल पर केवल वन विभाग अनापत्ति एवं क्षेत्र एवं स्थल विशेष के सुरक्षित होने के सम्बन्ध में भू-वैज्ञानिक की पुष्टि उपरान्त अनुमन्य होगा। स्वीकृति विषयक अधिकृत/प्रमाणित अभिलेख यथा- मानचित्र आदि आवेदक द्वारा प्रस्तुत किये जाने होंगे। अधिकृत दस्तावेजों में उल्लिखित भवन के क्षेत्रफल व तलों की संख्या व भवन की ऊँचाई के आधार पर पुनर्निर्माण अनुमन्य होगा तथा पुनर्निर्माण में भवन का उपयोग किसी भी दशा में परिवर्तनीय नहीं होगा तथा मुख्य सड़कों से न्यूनतम 10 फिट अग्र सैट बैक छोड़ा जाना होगा तदोपरान्त ही भवन का पुनर्निर्माण स्वीकृत होगा। जहाँ मुख्य सड़के नहीं हैं वहाँ न्यूनतम सैट बैक भवन उपविधि में दर्शाये गये तालिका अनुसार छोड़े जाने होंगे। सैट बैकों का निर्धारण मार्गाधिकार हेतु छोड़े जाने वाले भाग के उपरान्त नियत होगा। मार्गाधिकार का निर्धारण महायोजना मार्ग के अनुसार अथवा भवन उपविधि में मार्ग/पैदल मार्ग हेतु निर्धारित चौड़ाई को दृष्टिगत रखते हुये सुनिश्चित किया जाना होगा। मार्गाधिकार में निर्माण न तो स्वीकृत होगा और न शमनीय होगा।

प्रश्नगत प्रकरण पुनर्निर्माण से सम्बन्धित होने कारण जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल की चतुर्थ बोर्ड बैठक दिनांक 07.08.2018 में पारित निर्णय द्वारा नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत पुराने जीर्ण/क्षीर्ण गिरासू स्थिति के भवनों के पुनर्निर्माण के प्रकरणों के निस्तारण हेतु एक समिति का गठन किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण पर समिति की संयुक्त निरीक्षण किया जा चुका है, परन्तु कतिपय कारणों से समिति की निरीक्षण आख्या कोविड-19 महामारी के कारण हस्ताक्षरित नहीं हो पायी है।

उपरोक्तानुसार प्रस्तुत अभिलेखों के अनुसार प्रश्नगत राजमहल होटल भवन के पुनर्निर्माण शमन का प्रस्ताव दो अलग-अलग भूखण्डों जिनके पृथक-पृथक विक्रय-पत्र आवासीय भवन के रूप में सम्पादित किये गये हैं, को संयुक्त कर एक बृहद आकार में एकल आवासीय भवन के पुनर्निर्माण हेतु प्रस्तुत किया गया है। समिति की आख्या सकारात्मक होने एवं समस्त औपचारिकताओं के पूर्ण होने पर भवन के पुनर्निर्माण शमन के सम्बन्ध में निर्णय हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर विचार-विमर्श के उपरान्त सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि समिति की आख्या प्राप्त कर समस्त औपचारिकतायें पूर्ण कराते हुये भवन के पुनर्निर्माण शमन के सम्बन्ध में अग्रेत्तर कार्यवाही की जाय।

मद संख्या-10.11

नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत विद्यमान जीर्ण-क्षीर्ण एवं गिराऊ भवनों के पुनर्निर्माण के सम्बन्ध में।

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल की चतुर्थ बोर्ड बैठक दिनांक 07.08.2018 के मद संख्या-04.15 में नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत विद्यमान जीर्ण-क्षीर्ण एवं गिराऊ भवनों के पुनर्निर्माण हेतु एक समिति का गठन किया गया है जिसमें सचिव, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, अधिशासी अभियन्ता, लो0नि0वि0, नैनीताल, सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी एवं अधिशासी अधिकारी, नगर पालिका परिषद्, नैनीताल सदस्य नामित हैं। समिति द्वारा पूर्ण विवरण के साथ अपनी आख्या, उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल प्रस्तुत करने आगामी बोर्ड बैठक में मानचित्र स्वीकृति पर विचार किये जाने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाना है। तत्क्रम में विद्यमान भवनों के पुनर्निर्माण की स्वीकृति हेतु समिति की आख्यानुसार कार्यवाही की जा रही है।

अवगत कराना है कि नैनीताल महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार मात्र हरित क्षेत्र यूज जोन, विशेष वनाच्छादित यूज जोन एवं बाढ़ प्रभावित यूज जोन में विद्यमान भवनों के पुनर्निर्माण के प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये जाने का प्राविधान है। अन्य क्षेत्रों में पुनर्निर्माण से सम्बन्धित प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण कार्यालय स्तर से किये जाने का प्राविधान है।

वर्तमान में नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत उक्त यूज जोन के अतिरिक्त अन्य समस्त यूज जोन में प्राप्त होने वाले पुनर्निर्माण सम्बन्धी प्रकरण भी चतुर्थ बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयानुसार समिति की आख्या के उपरान्त अनुमोदन हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जा रहे हैं। पुनर्निर्माण के प्रकरणों में समिति का संयुक्त निरीक्षण होने में काफी विलम्ब हो रहा है जिससे अन्य क्षेत्रों के पुनर्निर्माण के प्रकरण काफी समय से लम्बित चले आ रहे हैं। वर्तमान में कोविड-19 महामारी के कारण भी प्राप्त पुनर्निर्माण के आवेदन पर समिति की संयुक्त निरीक्षण आख्या प्राप्त नहीं हो पा रही है जिस कारण आवेदकों द्वारा पुनर्निर्माण के मानचित्र स्वीकृत किये जाने का अनुरोध किया जाता रहा है।

अतः नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत विद्यमान जीर्ण-क्षीर्ण/गिराऊ भवनों के पुनर्निर्माण के प्रकरणों में जनसामान्य को हो रही असुविधा के दृष्टिगत प्राधिकरण की चतुर्थ बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के अनुसार समिति की निरीक्षण आख्या की बाध्यता को समाप्त करते हुये नैनीताल महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार मात्र हरित क्षेत्र

यूज जोन, विशेष वनाच्छादित यूज जोन एवं बाढ़ प्रभावित यूज जोन में निर्मित विद्यमान भवनों के पुनर्निर्माण के प्रकरणों को ही प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये जाने एवं अन्य क्षेत्रों में प्राप्त होने वाले विद्यमान भवनों के पुनर्निर्माण को प्रकरण को समस्त औपचारिकताओं को पूर्ण कराते हुये उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल के स्तर से निस्तारित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को विस्तृत विवरण के साथ आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

मद संख्या-10.12

श्रीमती राजकुमारी दास पत्नी श्री मुकेश दास एवं शिफाली दास पुत्री मुकेश दास, निवासीगण- मकान नं0-176, स्नोभ्यू वार्ड, करुणा इन्क्लेव, मल्लीताल, नैनीताल द्वारा ग्राम-महरागांव, पट्टी-पश्चिमी छःखाता, तहसील व जिला-नैनीताल के अन्तर्गत खाता संख्या-108 के खेत संख्या-4353, 4355, 4356 एवं खाता संख्या-155 के खेत संख्या-4354 में कुल भूखण्ड क्षेत्रफल 740.00 वर्गमीटर भूमि में में होटल भवन के निर्माण की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि श्रीमती राजकुमारी दास पत्नी श्री मुकेश दास एवं शिफाली दास पुत्री मुकेश दास, निवासीगण मकान नं0-176, स्नोभ्यू वार्ड, करुणा इन्क्लेव, मल्लीताल, नैनीताल द्वारा प्रस्तुत विक्रय-पत्र दिनांक 14.11.2018 एवं 30.11.2018 तथा खतौनी के अनुसार ग्राम-महरागांव, पट्टी-पश्चिमी छःखाता, तहसील व जिला-नैनीताल के अन्तर्गत खाता संख्या-108 के खेत संख्या-4353, 4355, 4356 एवं खाता संख्या-108 के खेतसंख्या-4353 मध्ये रकबा 0.029 है0, खेत नम्बर-4355 मध्ये रकबा-0.006 है0, खेत संख्या-4356 मध्ये रकबा-0.031 है0 तथा खाता संख्या-155 के खेत नम्बर-4354 मध्ये रकबा 0.016 है0 सहित कुल 0.082 है0 अर्थात 820.00 वर्गमीटर भूमि के सापेक्ष खाता संख्या-108 के खेत संख्या-4353 मध्ये रकबा 0.008 है0 अर्थात 80.00 भूमि श्री अखिलेश सैमवाल को दान-पत्र दिनांक 25.01.2020 द्वारा दान में देने के उपरान्त शुद्ध भूखण्ड क्षेत्रफल 740.00 वर्गमीटर भूमि में होटल भवन के निर्माण हेतु मानचित्र आवेदन संख्या-82/2020 दिनांक 14.09.2020 को आवेदन किया गया है।

आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों का परीक्षण किया गया। अवगत कराना है कि प्रश्नगत भवन होटल भवन मानचित्र में सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी की आख्या अप्राप्त है तथापि अवगत कराना है कि प्रश्नगत स्थल भीमताल से भवाली को जाने वाले 12.00 मी0 चौड़े प्रस्तावित महायोजना मार्ग से प्रश्नगत भूखण्ड तक प्रस्तावित 6.00 मी0 चौड़े मार्ग पर स्थित है तथा प्रश्नगत स्थल भीमताल महायोजना-2011 में महायोजना आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत आता है।

भीमताल महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के बिन्दु संख्या-13.3.1 के अनुसार आवासीय भू-उपयोग में न्यूनतम 9.00 मी0 मार्ग पर 1000 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्ड में होटल का निर्माण स्वीकार्य उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य है। चूंकि प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 740.00 वर्गमीटर है, जिस कारण से प्रस्तुत प्रस्ताव अनुमन्य भू-उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य नहीं है तथापि महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार उक्त भूउपयोग में

न्यूनतम 4.50 मी० चौड़े मार्ग पर 200.00 वर्गमीटर अथवा उसके अधिक के भूखण्ड में होटल का निर्माण विकास प्राधिकरण की अनुमति पर अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत आता है।

प्रश्नगत भूखण्ड का शुद्ध क्षेत्रफल 740.00 वर्गमीटर तथा भूखण्ड को मुख्य महायोजना मार्ग से 6.00 मी० चौड़े निजी मार्ग से पहुँच उपलब्ध होने के कारण महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार प्राधिकरण बोर्ड से ही अनुमन्य किया जा सकता है।

प्रस्तुत प्रस्तावना में स्टिल्ट (भूतल) में कार पार्किंग के अतिरिक्त जीना एवं फायर स्केप स्टेयर केस, प्रथम तल में रिसेप्शन/वेटिंग रूम, किचन, डाईनिंग, वॉश एरिया, लॉबी, मैनेजर रूम, पुरुष/महिला शौचालय, जीना एवं फायर स्केप स्टेयर केस तथा द्वितीय व तृतीय तल में प्रत्येक में 05-05 कमरे मय शौचालय, जीना एवं फायर स्केप स्टेयर केस का निर्माण प्रस्तावित किया गया है। भवन की ऊँचाई 9.00 मी० (ढालदार छत भाग 1.50 मी० अतिरिक्त) विनियमानुसार प्रदर्शित की गयी है।

विनियमानुसार प्रस्तावित होटल भवन निर्माण हेतु 01 E.C.S. for 02 Guest Rooms अर्थात् 10 गैस्ट रूम हेतु न्यूनतम 05 E.C.S. पर्वतीय क्षेत्रों में छूट उपरान्त 3.75 E.C.S. अर्थात् 04 ई०सी०एस० कार पार्किंग होना आवश्यक है। प्रस्तुत प्रस्तावना में भूतल पर $273.98/28.00 = 9.785$ ई०सी०एस० स्टिल्ट पार्किंग का प्राविधान किया गया है जो विनियमानुसार है।

प्रस्तावना में जल मल निस्तारण— जल मल निस्तारण हेतु स्वयं के भूखण्ड में ही एस०टी०पी० के निर्माण का प्राविधान किया गया है। प्रस्तावित होटल भवन निर्माण में ठोस अपशिष्ट निस्तारण हेतु Segregation at the source के प्राविधान को मानचित्र में प्रदर्शित किया गया है। विनियमानुसार वर्षाजल भण्डारण टैंक निर्मित किये जाने का प्राविधान किया गया है।

अतः प्रश्नगत भूखण्ड का भीमताल महायोजना में भू-उपयोग आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत होने से भीमताल महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के बिन्दु संख्या-13.3.1 के अनुसार उक्त भूउपयोग में न्यूनतम 4.50 मी० चौड़े मार्ग पर 200.00 वर्गमीटर अथवा उसके अधिक के भूखण्ड में होटल का निर्माण विकास प्राधिकरण की अनुमति पर अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत है। प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 740.00 वर्गमीटर तथा भूखण्ड को 6.00 मी० चौड़े निजी मार्ग से पहुँच उपलब्ध होने के कारण होटल भवन मानचित्र की स्वीकृति हेतु समस्त औपचारिकतायें पूर्ण कराये जाने के प्रतिबन्ध के साथ स्वीकृति के अनुमोदन का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार-विमर्श किया गया। सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि समस्त औपचारिकतायें एवं अनापत्ति प्राप्त करते हुये महायोजना के अनुसार सहयुक्त नियोजक से मन्तव्य प्राप्त करते हुये प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम के अनुसार कार्यवाही की जाय।

मद संख्या-10.13

अन्य बिन्दु अध्यक्ष महोदय की अनुमति से।

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल के गठन से पूर्व जिला-नैनीताल क्षेत्रान्तर्गत विनियमित क्षेत्रों की उपलब्ध धनराशि को व्यय किये जाने के सम्बन्ध में।

कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर विचार-विमर्श के उपरान्त निर्णय लिया गया कि धनराशि के व्यय के सम्बन्ध में शासन स्तर से दिशा-निर्देश प्राप्त कर लिये जायें।



मद संख्या-10.14

आउटसोर्स के अन्तर्गत रिक्त पदों के सापेक्ष कार्मिकों की तैनाती के सम्बन्ध में।

कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल में कार्मिकों की कमी को दृष्टिगत रखते हुये स्वीकृत ढाँचे में आउटसोर्स के माध्यम से भरे जाने वाले पदों पर शासन स्तर से नियुक्ति होने अथवा उडा द्वारा फर्म के चयन होने तक कार्मिकों की नियुक्ति उपनल के माध्यम से आउटसोर्स के आधार पर नियुक्त कर लिये जायें।

मद संख्या-10.15

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम के मानकों में संशोधन के सम्बन्ध में।

कार्यवाही:- सहयुक्त नियोजक, कुमायूं सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हल्द्वानी द्वारा प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियमों में संशोधन का प्रस्ताव तैयार करते हुये उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल को प्रस्तुत किया जाय। उपाध्यक्ष, अपने मन्तव्य के साथ प्रस्ताव को शासन को संदर्भित करेंगे।

अन्त में अध्यक्ष द्वारा बैठक में उपस्थित एवं वीडियो कान्फ्रेस के माध्यम से मौजूद समस्त सदस्यों की धन्यवाद देते हुये बैठक समाप्त की गयी।

उपाध्यक्ष,

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
नैनीताल

आयुक्त/अध्यक्ष,

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
नैनीताल